

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Bostadsrättsföreningen Siken
Org nr: 769614-4257



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2019


1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
 - a. Inga
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
 - a. Inga
21. Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal 



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Siken får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 178% till 226%.

I resultatet ingår avskrivningar med 431 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 795 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Siken 1 i Luleå Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 40 lägenheter samt en uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastigheternas adress är Sandviksgatan 57-59 och Skomakargatan 5-9 i Luleå.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
3	13	19	5	0	0	40

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	29

Total bostadsarea 2 794 m²

Total lokalarea 1 219 m²

Årets taxeringsvärde 42 290 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 42 290 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. *KS*

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 156 864 kr och planerat underhåll för 866 979 kr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 795 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marja Zackari	Ordförande	2019
Thomas Sällström	Sekreterare	2020
Staffan Engström	Vice ordförande	2020
Bengt Aasa	Ledamot	2020
Elisa Lindgren	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Aili	Suppleant	2019
Viktor Lundberg	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joakim Lindquist	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jörgen Näsström	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Hedgren	
Susanne Lindquist	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. *KS*

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-04-01 då den höjdes med 2,7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Hyresrätternas avgift höjdes senast 2018-04-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 758 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade (förutom 3 som upplåts med hyresrätt).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 574	3 538	3 500	3 476	3 466
Resultat efter finansiella poster	364	220	253	138	-92
Soliditet	43%	42%	42%	37%	36%
Likviditet	226%	178%	137%	336%	304%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	758	758	746	784	784
Ränta, kr/m ²	100	127	186	226	244
Lån, kr/m ²	6 272	6 332	6 401	7 307	7 361

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *KS*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 577 360	2 732 091	811 448	868 721	220 050
Disposition enl. årsstämmobeslut				220 050	-220 050
Reservering underhållsfond			795 000	-795 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-866 980	866 980	
Årets resultat					364 383
Vid årets slut	14 577 360	2 732 091	739 468	1 160 751	364 383

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 088 770
Årets resultat	364 383
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-795 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	866 980
Summa	1 525 133

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 525 133**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *KS*

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 574 354	3 538 391
Medlemsavgifter och inträdesavgifter		0	3 119
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 673	226 281
Summa rörelseintäkter		3 587 027	3 767 791
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 246 330	-2 334 482
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 130	-142 993
Personalkostnader	Not 6	-96 976	-92 209
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-430 796	-470 054
Summa rörelsekostnader		-2 826 231	-3 039 738
Rörelseresultat		760 796	728 053
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 618	1 276
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-400 032	-509 280
Summa finansiella poster		-396 413	-508 003
Resultat efter finansiella poster		364 383	220 050
Årets resultat		364 383	220 050

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	43 228 702	43 647 616
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	11 884
Summa materiella anläggningstillgångar		43 228 702	43 659 499
Summa anläggningstillgångar		43 228 702	43 659 499
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	10 599
Övriga fordringar	Not 13	88 412	77 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	116 927	109 628
Summa kortfristiga fordringar		205 339	197 915
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 000 840	1 439 908
Summa kassa och bank		2 000 840	1 439 908
Summa omsättningstillgångar		2 206 179	1 637 823
Summa tillgångar		45 434 880	45 297 323 HS

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	17 309 451	17 309 451	
Fond för yttre underhåll	739 468	811 448	
Summa bundet eget kapital	18 048 919	18 120 899	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 160 750	868 721	
Årets resultat	364 383	220 050	
Summa fritt eget kapital	1 525 133	1 088 770	
Summa eget kapital	19 574 052	19 209 669	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 885 776	25 165 308
Summa långfristiga skulder		24 885 776	25 165 308
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	281 876	246 876
Leverantörsskulder	Not 17	143 637	168 707
Övriga skulder	Not 18	111 705	35 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	437 834	471 374
Summa kortfristiga skulder		975 052	922 345
Summa eget kapital och skulder	45 434 880	45 297 323	<i>115</i>

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Inventarier	Linjär	3-20

Mark är inte föremål för avskrivningar. *WS*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 117 448	2 117 468
Hyror, bostäder	230 460	221 602
Hyror, lokaler	934 044	932 174
Hyror, garage	236 050	227 900
Hyror, p-platser	0	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-5 316	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-3 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 901
Elavgifter	2 340	2 340
Debiterad fastighetsskatt-	59 328	34 608
Summa nettoomsättning	3 574 354	3 538 391

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	8 017	7 851
Fakturerade kostnader	720	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-9
Övriga rörelseintäkter	3 940	7 686
Försäkringsersättningar	0	210 753
Summa övriga rörelseintäkter	12 673	226 281

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-866 979	-659 820
Reparationer	-156 864	-574 864
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-156 380	-155 500
Försäkringspremier	-30 296	-29 328
Kabel- och digital-TV	-102 629	-101 908
Systematiskt brandskyddsarbete	-70 851	-1 450
Serviceavtal	-11 521	-229
Obligatoriska besiktningar	-20 410	-16 784
Bevakningskostnader	-42 548	-1 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 644	-10 736
Snö- och halkbekämpning	-68 601	-73 639
Förbrukningsinventarier	-30 492	-25 105
Vatten	-96 548	-96 353
Fastighetsel	-64 466	-57 875
Uppvärmning	-205 511	-214 425
Sophantering och återvinning	-67 235	-68 904
Förvaltningsarvode drift	-249 356	-246 562
Summa driftkostnader	-2 246 330	-2 334 482

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Arvode, yrkesrevisorer	-8 438	-8 613
Övriga förvaltningskostnader	-19 924	-4 291
Kreditupplysningar	-864	-1 540
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 442	-2 016
Representation	0	-10 860
Kontorsmateriel	0	-2 968
Telefon och porto	-4 128	-4 531
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-938	0
Konsultarvoden	0	-82 480
Bankkostnader	-5 295	-1 870
Övriga externa kostnader	-5 101	-23 824
Summa övriga externa kostnader	-52 130	-142 993

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Sammanträdesarvoden	-18 200	-24 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-63 300	-50 000
Övriga personalkostnader	0	-3 000
Sociala kostnader	-15 476	-14 709
Summa personalkostnader	-96 976	-92 209

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-418 914	-418 914
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 881	-23 804
Avskrivning Installationer	0	-27 335
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-430 796	-470 054 <i>HS</i>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 594	1 264
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	0
Övriga ränteintäkter	0	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 618	1 276

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-398 372	-507 116
Övriga räntekostnader	-910	-164
Övriga finansiella kostnader	-750	-2 000
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-400 032	-509 280 HS

Not 10 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	38 609 927	38 609 927
Mark	8 908 473	8 908 473
Summa anskaffningsvärden	47 518 400	47 518 400
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 870 784	-3 451 870
Summa	-3 870 784	-3 451 870
Årets avskrivning byggnad	-418 914	-418 914
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 289 698	-3 870 784
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 228 702	43 647 616
Varav		
Byggnader	34 320 229	34 739 143
Mark	8 908 473	8 908 473
Taxeringsvärden		
Byggnader	29 400 000	29 400 000
Mark	12 890 000	12 890 000
Totalt taxeringsvärde	42 290 000	42 290 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	908 753	908 753
Summa anskaffningsvärden	908 573	908 573
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Maskiner och inventarier	-896 869	-845 730
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-11 884	-51 139
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-908 753	-896 869
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	11 884 <i>HS</i>

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-500	9 099
Kundfordringar	500	1 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	10 599

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	15 132	16 012
Skattekonto	73 280	61 676
Summa övriga fordringar	88 412	77 688

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 257	30 296
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 339	62 339
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 993	16 993
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	938	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	401	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 927	109 628

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	1 504 442	700 764
Transaktionskonto	496 397	739 144
Summa kassa och bank	2 000 840	1 439 908

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	25 167 652	25 412 184
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-281 876	-246 876
Långfristig skuld vid årets slut	24 885 776	25 165 308 <i>KS</i>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,86%	2018-04-11	5 452 184,00	-5 414 840,00	37 344,00	0,00
NORDEA	3,86%	2018-04-25	6 720 000,00	-6 702 500,00	17 500,00	0,00
NORDEA	0,66%	2019-04-25	0,00	12 117 340,00	92 188,00	12 025 152,00
SWEDBANK	1,15%	2019-06-28	7 880 000,00	0,00	80 000,00	7 800 000,00
SWEDBANK	3,98%	2020-06-11	3 360 000,00	0,00	17 500,00	3 342 500,00
SWEDBANK	3,86%	2021-06-10	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Summa			25 412 184,00	0,00	244 532,00	25 167 652,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	143 637	168 707
Summa leverantörsskulder	143 637	168 707

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mottagna depositioner	56 100	53 100
Skuld för moms	21 789	-17 712
Skuld sociala avgifter och skatter	33 816	0
Summa övriga skulder	111 705	35 388

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 890	3 994
Upplupna räntekostnader	31 038	30 775
Upplupna elkostnader	5 572	5 636
Upplupna värmekostnader	28 705	29 748
Upplupna revisionsarvoden	9 500	9 500
Upplupna styrelsearvoden	9 700	14 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 175	1 540
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	259 254	376 081
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	437 834	471 374 <i>HS</i>

Not Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	34 900 000	34 900 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. *HS*

Styrelsens underskrifter

Luleå 16/4 2019
Ort och datum

Marja Zackari
Marja Zackari

Staffan Engström
Staffan Engström

Elisa Lindgren
Elisa Lindgren

Thomas Sällström
Thomas Sällström

Bengt Aasa
Bengt Aasa

Vår revisionsberättelse har avlämnats 6 maj 2019

Joakim Lindquist
Joakim Lindquist
Föreningsvald revisor

Monika Lindgren
Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Siken, org. nr 769614-4257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Siken för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den av föreningen valdas revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den av föreningen valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Siken för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

6 maj 2019

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Joakim Lindquist
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

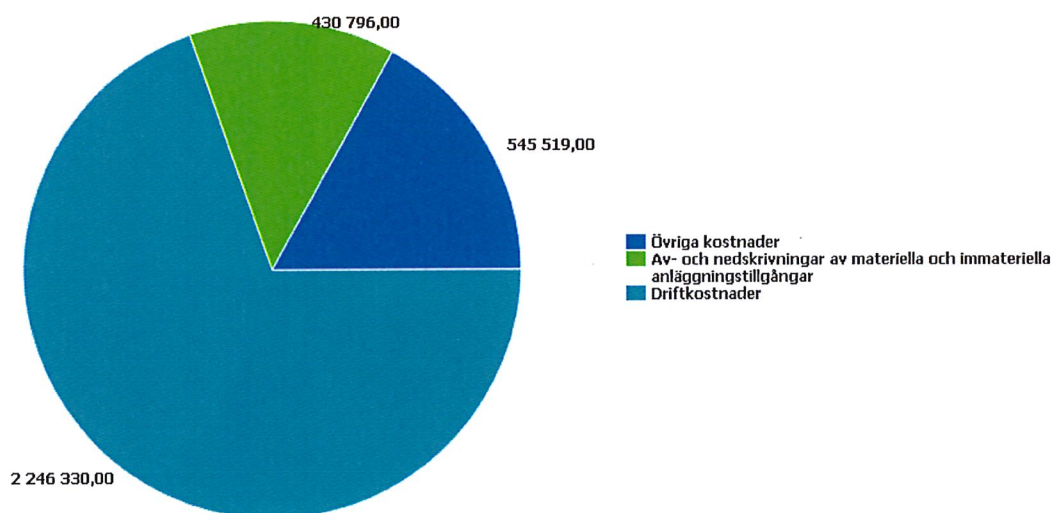
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

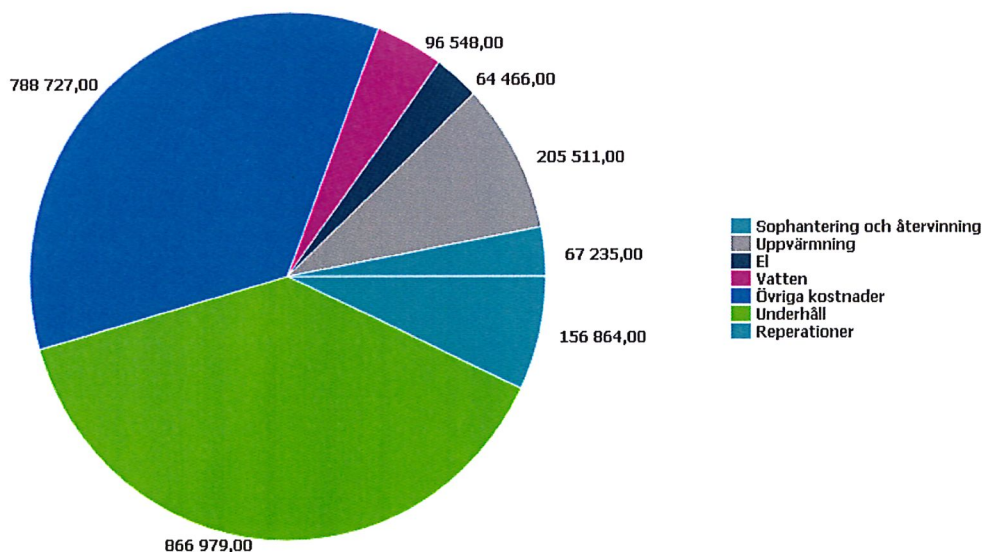
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 246 330	2 334 482
Övriga externa kostnader	52 130	142 993
Personalkostnader	96 976	92 209
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	430 796	470 054
Finansiella poster	396 413	508 003
Summa kostnader	3 222 645	3 547 741



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	249 356	246 048
Systematiskt brandskyddsarbete	70 851	1 450
Serviceavtal	11 521	229
Inre skötsel/städ, extra	0	514
Obligatoriska besiktningkostnader	0	13 300
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	16 028	0
Hissbesiktning	4 382	3 484
Bevakningskostnader	42 548	1 000
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 644	10 736
Snö- och halkbekämpning	68 601	73 639
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	317	5 468
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	958
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	3 684	46 909
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	5 843	1 811
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	12 652	16 070
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	6 018	2 848
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	1 114	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	26 320	12 721
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	32 314	41 958
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	6 250
Övriga Reparationer	4 442	2 307
Vattenskador	64 160	437 562
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	309 529	248 295
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	473 750	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	80 625
UH Gem utrymmen köpta tjänster Golv	0	330 900
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	22 012	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	2 227	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	59 462	0
Fastighetsel	64 466	57 875
Fjärrvärme	205 511	214 425
Vatten	96 548	96 353
Sophämtning	67 235	68 904
Fastighetsförsäkring	30 296	29 328
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	102 629	101 908
Fastighetsskatt	156 380	155 500
Förbrukningsinventarier	0	16 321
Förbrukningsmaterial	30 492	8 783
Summa driftkostnader	2 246 330	2 334 482



Bostadsrättsföreningen Siken

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Siken i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

